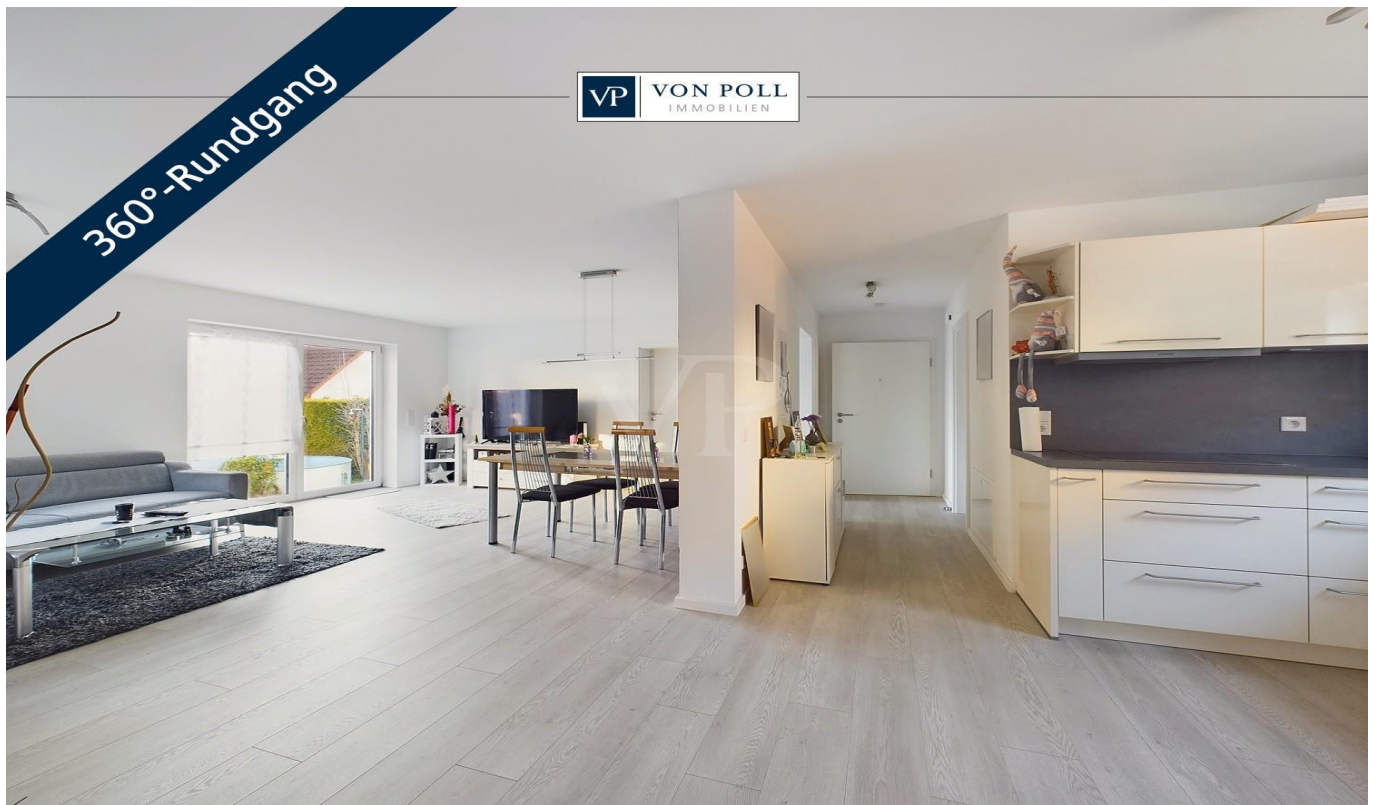


Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Attraktives Eigentum: Gepflegt und Einzugsbereit für Ihre Zukunft!

Número de propiedad: 25021017



PRECIO DE COMPRA: 650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125,2 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 306 m²

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

De un vistazo

Número de propiedad	25021017
Superficie habitable	ca. 125,2 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2022
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	650.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 12 m ²

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	20.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.12.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Mietpreis	Einkaufspreis	Verkaufspreis
4.100€	113.250€	166.850€

Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

La propiedad



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Una primera impresión

Diese gepflegte Immobilie bietet auf etwa 125 m² Wohnfläche ausreichend Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Das als Einfamilienhaus konzipierte Objekt ermöglicht eine flexible Nutzung, da das Obergeschoss über eine separate Haustür verfügt und somit auch für zwei Familien geeignet ist. Zudem kann im Obergeschoss eine vollwertige Küche installiert werden. Die Nolte Marken-Küche im Erdgeschoss kann gegen eine Ablösesumme mit übernommen werden. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen freundlichen Eingangsbereich, von dem aus alle wesentlichen Räume zugänglich sind. Insgesamt verfügt das Haus über vier Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Durch eine geschickte Raumaufteilung sind individuelle Gestaltungsoptionen möglich, sei es für Arbeitsbereiche, Kinderzimmer oder zusätzliche Gästeunterkünfte. Besonders hervorzuheben sind die zwei gut ausgestatteten Badezimmer, die den Bewohnern Komfort und Flexibilität bieten. Beide Badezimmer sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Die Fußbodenheizung, die das gesamte Haus durchzieht, sorgt auch in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Weiter ist bereits eine Vorbereitung für eine PV-Anlage installiert. Um bequem Ihr E-Fahrzeug zu laden, wurde bereits an eine Vorbereitung für eine Wallbox gedacht. Ein weiteres Merkmal, das diese Immobilie auszeichnet, ist ihre ruhige Lage in Kombination mit einer zentralen Position. Diese Kombination ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Annehmlichkeiten der Umgebung zu genießen als auch kurze Wege zu Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu haben. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in der Nähe zu erreichen, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus, die durch Ruhe und Gemütlichkeit geprägt ist. Diese Umgebung macht das Angebot besonders attraktiv für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnumgebung legen, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen. Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Reichelsdorf, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Reichelsdorf zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn A73 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten. Reichelsdorf bietet eine sehr gute Infrastruktur, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturraum, der den Stadtteil umgibt, sowie zu den umliegenden Erholungsgebieten, die für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge einladen. Dank der ruhigen und dennoch gut erreichbaren Lage eignet sich Reichelsdorf ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 20.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com